

食物環境衛生署及屋宇署聯合辦事處

調查私人樓宇滲水程序

樓宇業主/住戶須注意事項

業主及住戶的責任

1. 樓宇滲水一般是由於樓宇和設施破損及缺乏維修所致。妥善管理和維修保養樓宇，包括解決樓宇滲水的問題，是樓宇業主及住戶應有的責任。要徹底解決滲水問題，需要有關業主及住戶的合作。一般而言，若私人物業出現滲水情況，業主應首先自行安排檢驗滲水原因，並視乎情況和需要與有關的住戶及其他業主協調，進行維修工程。
2. 由天雨經大廈天台、平台、露台、外牆或窗戶所引致的滲漏，以及供水喉管破損引致滲水，在正常情況下，皆不會構成公眾衛生的滋擾問題，聯合辦事處（聯辦處）不會引用《公眾衛生及市政條例》（第 132 章）（《條例》）採取執法行動。

聯合辦事處成立的目的

3. 聯辦處成立的目的，主要是透過《條例》所賦予的權力和政府相關部門的專業知識，配合有關業主/住戶的合作，以有系統的測試方法，嘗試找出滲水的源頭，使有關業主進行維修，以減除由滲水引致屬於《條例》下的妨擾情況。
4. 聯辦處不會參與受滲水影響的地方或位置的修復工作。業主可參考聯辦處有關滲水調查及維修的資料，處理滲水情況。

常規調查及處理程序

5. 聯辦處人員在接獲滲水舉報後的 6 個工作天內，會聯絡舉報人，安排人員到有關樓宇進行視察檢查。舉報人須協助安排聯辦處人員到受滲水影響的地方或位置檢查，並把掩蓋物（如假天花或私人物品等）移開，以便調查工作順利進行。
6. 一般而言，如聯辦處人員到訪涉事單位而未能進入單位內，便會發出「擬進入處所通知書」預約登門調查，向涉事單位訂明再次到訪的日期，請單位擁有人/佔用人配合。若無合理辯解而不遵從「擬進入處所通知書」的要求，會被檢控。倘若在調查過程中，聯辦處人員被拒絕進入涉事單位調查，聯辦處可依例向法院申請「授權進入處所的手令」，以便進入有關單位展開調查和測試工作。
7. 如有需要，有關人士可考慮徵詢建築專業人士/承建商的意見以妥善進行有關維修工程。為協助有關人士遵辦「妨擾事故通知」的要求，有關人士亦可致電聯辦處人員查詢或索取滲水調查報告的副本。

8. 若調查期間，滲水情況變得輕微或有明顯改善，又或調查結果未能找出滲水源頭，聯辦處會終止調查。倘若沒有確實證據顯示樓宇滲水個案涉及違反《條例》的規定，聯辦處便無依據採取相關的執法行動。
9. 若在調查期間發現樓宇或排水管失修情況，或供水喉管失修引致浪費供水情況¹，聯辦處會將個案轉介屋宇署或水務署，分別根據《建築物條例》(第 123 章)或《水務設施條例》(第 102 章)採取相應跟進及執法行動。

滲水調查新程序

10. 聯辦處於二零二六年七月十六日起，以先導計劃形式推出調查私人樓宇滲水的新程序(新程序)，在當日起接獲的滲水個案均會根據新程序處理。而聯辦處會按照現有程序繼續處理於七月十六日之前接獲的個案。
11. 在新程序下，聯辦處的滲水調查會分以下階段進行：

第 I 階段 - 確定滲水情況 (由聯辦處人員進行)

12. 聯辦處人員會到訪舉報人單位，使用新增的紅外線熱成像分析比較測試滲水位置和周遭乾爽範圍的表面溫度，並配合原有的電子濕度儀，以評估滲水情況及記錄滲水位置的資料。若調查發現滲水位置的濕度等於或高於 35%²及有理由相信滲水是由上層單位引致，便會向上層單位業主/佔用人發出「建議維修通知」，要求其在 28 個曆日內自行檢查和完成維修。
13. 若「建議維修通知」時限屆滿後滲水持續，聯辦處會同步進行以下第二階段 - 基本調查及第三階段 - 專業調查。

¹ 水務署不會介入沒有證據顯示浪費供水但有輕微滲水滋擾的私人糾紛。

² 聯辦處不會就濕度數值低於 35%的滲水舉報進行調查。若在第二或第三階段調查發現滲水位置的濕度低於 35%，聯辦處會按既定程序暫時停止跟進此個案。

第 II 階段 – 基本調查（一般由聯辦處人員進行）

14. 聯辦處人員會根據個案的情況及需要，進行以下一項或多項的測試：

測試方法	測試地方	測試單位	測試所需時間 ³
濕度監測 ² (使用電子濕度儀)	牆身/天花	舉報人單位	每次約 0.5 小時
色水測試 ⁴ (使用色水 ⁵)	排水口	懷疑滲水單位	約 1 小時
反向壓力測試 ⁶	供水喉管及滲水位置	懷疑滲水單位及舉報人單位	約 3 至 5 小時

15. 聯辦處人員一般會到訪涉事單位 1 至 2 次以進行調查及測試，而複雜的個案（例如有多個浴室或多處滲水地方），聯辦處人員可能需要多次到訪舉報人及懷疑滲水單位，以進行調查、測試、覆檢測試結果及監測滲水情況的變化。

第 III 階段 – 專業調查（一般由聯辦處委聘的顧問公司職員進行）

16. 聯辦處委派的顧問公司職員會根據個案的情況及需要，進行以下一項或多項的測試⁷：

測試方法	測試地方	測試單位	測試所需時間 ⁸
濕度監測 ² (使用電子濕度儀)	牆身/天花	舉報人單位	每次約 0.5 小時
微波斷層掃描 ⁹	滲水位置（一般為天花）	舉報人單位	約 2 至 4 小時
地台蓄水測試 ¹⁰ (使用色水 ¹¹)	浴室/淋浴間/厨房地台	懷疑滲水單位	約 1 至 2 小時
牆身灑水測試 ¹² (使用色水 ¹¹)	浴缸/企缸/淋浴間牆身	懷疑滲水單位	約 15 分鐘
反向壓力測試 ⁶ (如未於第 II 階段進行)	供水喉管及滲水位置	懷疑滲水單位及舉報人單位	約 3 至 5 小時

³ 測試時間會因應現場環境而有所增減。

⁴ 測試時會把色水注入排水口，然後覆檢舉報人單位的滲水位置是否有色水滲出。

⁵ 測試人員會按現場情況及需要採取適當的防範措施，以避免色水溢至測試範圍以外的地方。如任何人士不慎直接接觸到色水，請遵從個人衛生指引。如有不適，請盡早求醫。

⁶ 適用於懷疑供水喉管有滲漏及滲水位置持續出現滴水的情況。測試前會先記錄滲漏位置的滴水次數或濕度，然後關上懷疑滲水單位內供應自來水的總掣及開啟單位內的所有水龍頭，以便排走管內的水和釋放管內的壓力，然後再記錄滲水位置的滴水次數或濕度的變化。隨後，開啟自來水的總掣及關上單位內的所有水龍頭，以恢復管內的水壓，然後再記錄滲水位置滴水次數或濕度的變化。

⁷ 測試方法的示範可以參考第 28 段的宣傳短片「調查滲水有辦法」。一般情況下，如個案已進行微波斷層掃描，並不會再進行地台蓄水測試及牆身灑水測試，反之亦然。

⁸ 測試時間會因應現場環境而有所增減。

⁹ 微波斷層掃描在某些情況下無法有效使用，例如：滲水位置面積細小；滲水位置有石屎剝落或其他設施阻礙，如喉管、假天花等；滲水位置鋪置了磚瓦飾面；滲水位置之上沒有設置用水設施；滲水位置大部分在牆身或橫樑側面/底部；滲水位置接近管道槽或在管道槽內；個案涉及多個懷疑滲水單位；個案單位沒有樓板厚度紀錄。

¹⁰ 測試前會把排水口填塞，然後在測試位置注入色水，測試後會以清水沖洗測試位置。測試完成後會到舉報人單位的滲水位置覆檢是否有色水滲出。

¹¹ 測試人員會按現場情況及需要採取適當的防範措施，以避免色水溢至測試範圍以外的地方。如任何人士不慎直接接觸到色水，請遵從個人衛生指引。如有不適，請盡早求醫。

¹² 在浴室的浴缸、企缸或淋浴間的牆身以色水進行灑水測試。測試完成後會到舉報人單位的滲水位置覆檢是否有色水滲出。

17. 顧問公司職員在進行第 III 階段專業調查時，一般會到訪涉事單位 1 至 2 次以進行調查及測試¹³，而複雜的個案（例如有多個浴室或多處滲水地方），顧問公司職員可能需要多次到訪舉報人及懷疑滲水單位，以進行調查、測試、覆檢測試結果及監測滲水情況的變化。
18. 到訪涉事單位前，聯辦處會先致函予有關單位的住戶，告知委派顧問公司的安排、提供聯辦處人員和顧問公司職員的姓名及聯絡電話，以及夾附由聯辦處簽發的顧問公司職員證樣本。顧問公司職員到有關單位調查時須帶備其職員證，以供市民識別及核實其身分，市民亦可致電聯辦處及顧問公司以核實顧問公司職員的身分。獲聯辦處委聘進行滲水調查的顧問公司名單及聯絡電話可於以下網站下載：

https://www.bd.gov.hk/doc/tc/resources/faq/Water_Seepage_Problem_Consultants_List_c.pdf



19. 如在調查中確定引致衛生妨擾的滲水源頭，聯辦處會根據調查結果及《條例》發出「妨擾事故通知」，着令有關人士在指明期限內減除滲水所引致的衛生妨擾。聯辦處會在「妨擾事故通知」訂明時限屆滿後作覆檢及按需要進行確證測試，並就不遵從個案按證據提出檢控及進一步向法庭申請發出「妨擾事故命令」。此外，聯辦處亦會就有關個案向未有履行責任的上層單位追討檢驗費用。

索取滲水調查報告副本

20. 有關業主/住戶如欲索取滲水調查報告的副本，可根據《公開資料守則》向聯辦處提出要求。申請人可填寫申請表格，然後將申請表格以郵寄或傳真送回聯辦處。

有關申請程序/表格可參閱滲水事宜專題網頁：

https://www.waterseepage.gov.hk/tc/information/investigation_report.html



聯辦處轄下 4 個分區聯合辦公室辦公時間、地址、電郵地址、聯絡號碼及傳真號碼可瀏覽以下滲水事宜專題網頁：

https://www.waterseepage.gov.hk/tc/about_us/joint_office.html



¹³ 若現場環境適合使用微波濕度探測儀，一般只需到訪涉事單位 1 次以進行調查及測試。但若現場環境不適合使用微波濕度探測儀，便須繼續使用傳統測試方法，例如地台蓄水測試及牆身灑水測試，如懷疑供水喉管有滲漏，便會進行反向壓力測試。在這些情況下，顧問公司職員可能需要多次到訪舉報人及懷疑滲水單位，以進行調查及測試。

業主自行處理滲水問題

21. 私人物業出現滲水情況，基本上是樓宇管理和保養問題，主要應由業主及住戶負責。坊間有經驗的建築專業人士/顧問公司/承建商可協助調查及糾正滲水問題。有關專業人士、顧問公司及承建商名單可參閱以下網頁。

https://www.waterseepage.gov.hk/tc/professional/list_professional_firm.html

(註：有關使用此名單的「重要事項」及「免責聲明」，請參閱上述網頁連結內的資訊。)



22. 若滲水問題涉及供水系統，業主可委聘《水務設施規例》(第102A章)下訂明的持牌水喉匠為供水系統進行檢查及所需維修。有關持牌水喉匠名單可參閱以下網頁。

<http://www.wsd.gov.hk/tc/plumbing-engineering/licensed-plumbers/index.html>

(註：有關使用此名單的「重要事項」及「免責聲明」，請參閱上述網頁連結內的資訊。)



23. 業主亦可以考慮諮詢律師尋求法律意見或以協商和調解方式解決滲水糾紛，有關資料可參閱以下網頁。

<https://www.hklawsoc.org.hk/zh-HK/Serve-the-Public/Everyday-Life-Legal-Issues/Law-Society-Leaflets>



24. 由「義務工作發展局」及「一邦國際網上仲調中心」合作推出的免費「滲漏糾紛義務網上調解服務」，旨在為本港樓宇的業主或住戶提供免費的網上調解服務，以促進社會和諧，並協助業主或住戶間有效和及時解決因滲水問題而產生的糾紛。有關資料可參閱以下網頁。

https://www.ebram.org/Water_Seepage_POM_Scheme/?language=tc



25. 另外，業主或住戶亦可考慮尋求樓宇事務專家裁定中心的協助，資訊可瀏覽以下網頁。

https://www.hkis.org.hk/tc/division_bsd.html?id=196



26. 如業主或住戶希望了解更多以調解方式處理滲水問題的資料，可以考慮接觸香港國際仲裁中心（電話：2525 2381）。

財政支援計劃

27. 「樓宇復修綜合支援計劃」是為大廈業主提供財政資助和技術支援的一站式服務，由市區重建局負責統籌。有關計劃下的「有需要人士維修自住物業津貼計劃」可適用於滲水相關的維修工程；而「樓宇安全貸款計劃」可適用於滲水相關的檢查、測試和維修工程。有需要而又符合資格的人士，可申請貸款或津貼，以處理滲水問題。詳情可參考以下網站：

- 1) 「有需要人士維修自住物業津貼計劃」網站

<https://brplatform.org.hk/tc/subsidy-and-assistance/integrated-building-rehabilitation-assistance-scheme>



- 2) 「樓宇安全貸款計劃」網站

<https://www.bd.gov.hk/tc/safety-inspection/financial-assistance/pilot-scheme-water-seepage/index.html>



公眾資訊

28. 聯辦處不時製作宣傳短片及小冊子，以加強市民對處理樓宇滲水的知識。有關資料可參閱以下網頁：

https://www.waterseepage.gov.hk/tc/information/video_corner.html

- 1) 宣傳短片：「調查滲水有辦法」網頁

https://www.waterseepage.gov.hk/tc/information/files/video_10.mp4



- 2) 小冊子：「處理滲水簡易指南」網頁

https://www.waterseepage.gov.hk/filemanager/content/pdf/tc/Layman_guide.pdf



- 3) 《樓宇維修全書》網頁 - 如需修復受滲水影響的地方或位置，可參閱第 4.1.3 章指引

<https://www.bd.gov.hk/tc/resources/codes-and-references/codes-and-design-manuals/bmg.html>



29. 香港測量師學會已發布"樓宇滲水處理醒目錦囊"，當中包括滲水檢測和維修的「懶人包」，提供識別滲水跡象、簡易測試，以及實用維修建議等資訊。有關資料可參閱以下網頁：

https://www.hkis.org.hk/tc/division_bsd.html?id=243



滲水事宜專頁

30. 聯辦處已就滲水事宜設立一站式專題網頁，以方便市民獲取滲水及相關事宜的資訊。詳情可參考以下網站：

<https://www.waterseepage.gov.hk/tc/home/index.html>



食物環境衛生署及屋宇署聯合辦事處